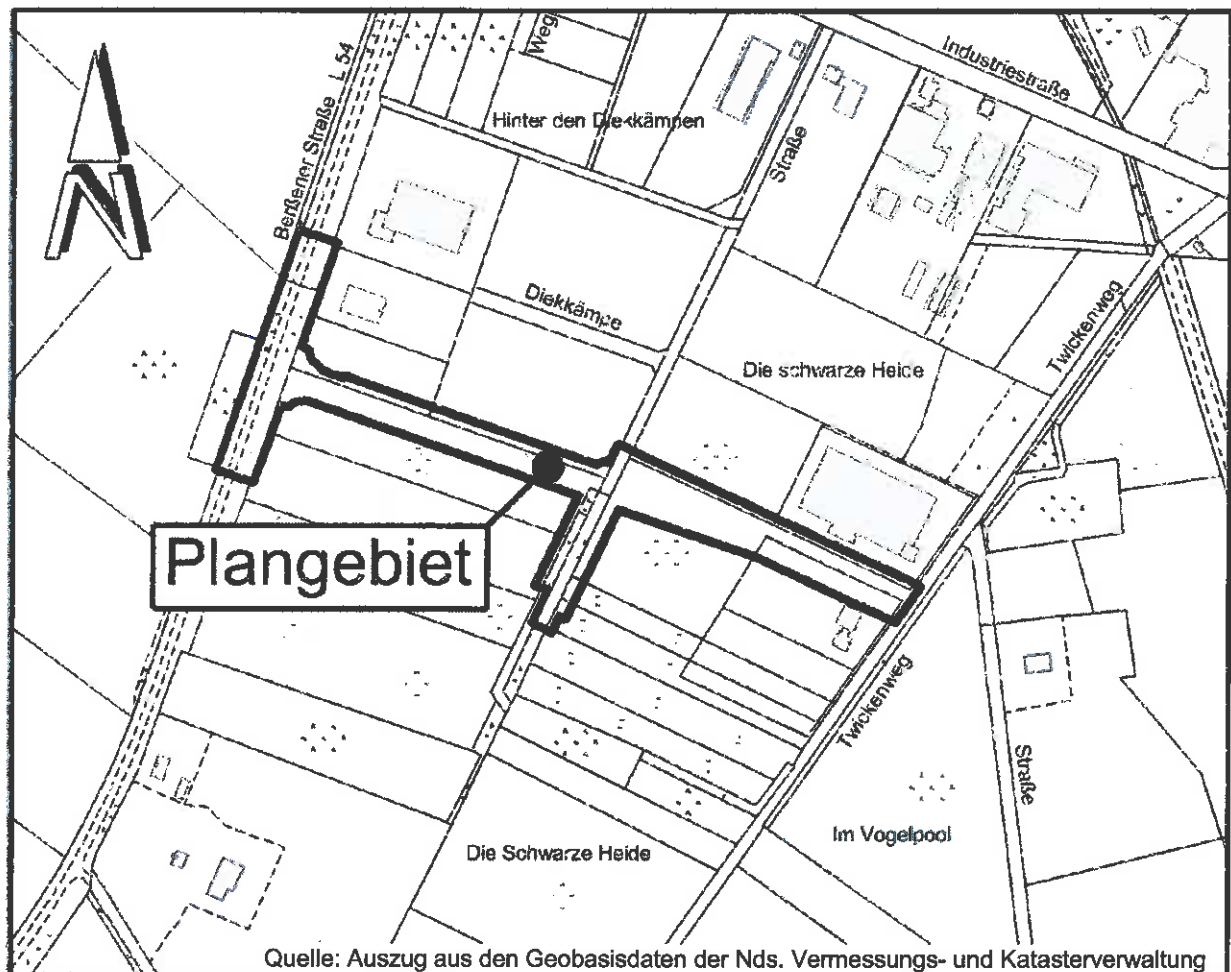




Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 90
„Haupterschließungsstraße Industriegebiet Süd“
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANBINDUNGEN	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	8
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	14
5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG	14
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	17
6 HINWEISE	17
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	19
8 VERFAHREN	19
ANLAGE	19

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 "Haupterschließungsstraße Industriegebiet Süd" liegt am südlichen Rand der Ortslage von Sögel im Gewerbestandort „Püttkesberge“. Es umfasst im westlichen Bereich Teilflächen der Berßener Straße (L 54) und erstreckt sich über ca. 500 m nach Osten bis zur Straße „Twickenweg“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Gewerbestandort „Püttkesberge“ wurde in den letzten Jahrzehnten im Rahmen zahlreicher Bauleitplanverfahren stetig weiterentwickelt und erstreckt sich großflächig im Süden der Ortslage östlich der Berßener Straße (L 54).

Der Standort wird derzeit überwiegend von Norden erschlossen. Von der Berßener Straße (L 54) im Westen führt mit der Industriestraße ca. 400 m nördlich des Plangebietes eine Erschließungsstraße in das Gebiet.

Aufgrund der zunehmenden Größe des Gewerbestandortes soll, ausgehend von der L 54, im südlichen Bereich des Gewerbestandortes eine neue Haupterschließung gebaut werden. Diese soll eine weitere Querverbindung zum östlichen Teil des Gewerbestandortes schaffen und dadurch die Erschließungssituation für den Gewerbestandort verbessern.

Die hierfür erforderlichen Flächen sind größtenteils bereits Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 50 und 59 der Gemeinde Sögel und sind überwiegend als Industriegebiet festgesetzt. Die Flächen befinden sich jedoch vollständig im Besitz der Gemeinde bzw. konnten von ihr erworben werden und können zeitnah für die beabsichtigte Nutzung herangezogen werden.

Für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Straßentrasse ist jedoch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zuge sollen auch weitere angrenzende Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich neu beordnet werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Die vorliegende Planung umfasst eine Fläche von ca. 21.650 qm. Den Teilabschnitt der Berßener Straße (L 54) am Westrand ausgenommen, handelt es

sich dabei um Flächen, die im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 50 und 59 als Industriegebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft oder Grünfläche festgesetzt sind. Für die Erschließungsstraße ist daher im Bereich der geplanten Trassenführung eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.

Mit der Umsetzung der genannten Bebauungspläne wurde bereits begonnen, sodass einzelne Gebäude entlang der geplanten Erschließungsstraße schon realisiert sind. Die für die Straße erforderlichen Flächen stehen der Gemeinde jedoch für die geplante Nutzung zur Verfügung.

Im Übrigen ist für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Damit ist für das Plangebiet von einer Innenentwicklung auszugehen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Lfg 110, August 2013, § 13 a, Rn 35).

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Nach dem Niedersächsischen UVP-Gesetz (Nr. 3-5 der Anlage 1 zum NUVPG) ist im Rahmen der Straßenplanung der Neubau von Straßen je nach Klassifizierung (z.B. Schnellstraße, Landes- oder Kreisstraße), Größe und Länge UVP-pflichtig bzw. bedarf eine solche Planung einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

Keiner allgemeinen Vorprüfung bedarf der Bau einer Ortsstraße im Sinne des § 47 Nr. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). Das sind Straßen in Baugebieten und, soweit solche nicht ausgewiesen sind, in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind, mit Ausnahme der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Im vorliegenden Fall handelt es sich im Wesentlichen um eine solche innerhalb der Ortslage bzw. ausgewiesener Baugebiete geplante Ortsstraße.

Die Straße soll im Westen an die Berßener Straße (L 54) anbinden, welche in diesem Zuge im Einmündungsbereich aufgeweitet und um eine Linksabbiegerspur ergänzt werden soll. Nach Nr. 4 der Anlage zum Niedersächsischen UVP-Gesetz (NUVPG) ist im Rahmen der Straßenplanung eine UVP auch bei klassifizierten Straßen nur erforderlich, wenn eine bestehende zweistreifige Straße verlegt oder ausgebaut wird und der geänderte Straßenabschnitt eine Länge von mehr als 10 km aufweist. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbe-

richt und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Berßener Straße (L 54) am westlichen Rand ist als örtliche /überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die L 54 soll lediglich aufgeweitet und um eine Linksabbiegespur ergänzt werden. Die übrigen Flächen im Plangebiet sollen grundsätzlich unverändert als Industriegebiet festgesetzt bleiben. Teilflächen werden jedoch mit der vorliegenden Planung für die Erschließung herangezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Andere Teilflächen (z.B. Grünflächen) werden dagegen neu als Industriegebiet festgesetzt.

Zu einem Baugebiet gehören auch die zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wege. Die Überplanung eines Teilabschnittes der Gewerbefläche als Straßenverkehrsfläche stellt damit keinen Grundzug der Planung dar.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist bislang größtenteils noch unbebaut und stellt sich im westlichen Bereich als Ackerfläche und im östlichen Bereich als Grünland dar. Die Flächen werden im zentralen Bereich von der Wegefläche „Diekkämpe“ und von einem den Weg begleitenden Graben unterbrochen. Teilflächen sind Teil bereits gewerblich genutzter Grundstücke und als Hof- oder Lagerflächen versiegelt bzw. reicht die Bebauung der Betriebe vereinzelt bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heran.

Den westlichen Rand bildet die Berßener Straße (L 54), welche beidseitig von einer Baumreihe begleitet wird.

Im Norden schließt sich der großflächige Gewerbestandort „Püttkesberge“ an. Die Flächen befinden sich zum großen Teil in gewerblicher Nutzung. Einzelne Flächen angrenzend zum vorliegenden Plangebiet werden jedoch noch landwirtschaftlich genutzt.

Auch die südlich an das Gebiet angrenzenden Flächen sind Bestandteil ausgewiesener Industriegebietsflächen. Eine gewerbliche Nutzung wurde bislang erst auf einer Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes bzw. südlich angrenzend umgesetzt. Die weiteren Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten begrenzt die Straße „Twickenweg“ das Gebiet. Daran schließen sich nach Osten land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Planung wird eine Teilfläche des Plangebietes zur Anlage einer neuen Haupteerschließungsstraße für den Gewerbestandort als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese schafft eine neue Verbindung von der Berßener Straße (L 54) im Westen zum Twickenweg im Osten.

Der übrige Bereich bleibt unverändert als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. In die Festsetzung als Industriegebiet werden auch eine im zentralen Bereich nach Süden abzweigende Verkehrsfläche sowie ein begleitender Grabenabschnitt einbezogen. Die Verkehrsfläche stellt den südlichen Abschnitt der Straße „Diekkämpe“ dar, welche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 die südlich des Plangebietes festgesetzten Industriegebietsflächen erschließen und dort als Stichstraße enden sollte.

Die Flächen südlich der geplanten Haupteerschließungsstraße, einschließlich der angrenzend festgesetzten Industrie- sowie geplanter Erweiterungsflächen (Bebauungsplan Nr. 83 in Aufstellung, s. Anlage 1), werden zukünftig von einem Betrieb übernommen. Daher ist die Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich nicht weiter erforderlich und kann entfallen.

Industriegebiete dienen insbesondere der Unterbringung von „erheblich belästigenden“ Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störungspotenzials in den übrigen Baugebieten nicht zulässig sind.

Auch die in den Bebauungsplänen Nr. 50 und 59 für die Industriegebietsflächen jeweils festgesetzten zulässigen Lärmemissionen (FBS-Pegel im Bebauungsplan Nr. 50 bzw. Emissionskontingente - L_{EK} im Bebauungsplan Nr. 59) bleiben unverändert bestehen. Da jeweils nur die für die Anpassung der Flächenfestsetzungen erforderlichen Teile der Industriegebietsflächen einbezogen werden, erscheint diese Vorgehensweise sinnvoll, um für die Betriebsgrundstücke jeweils einheitliche Regelungen zu behalten. Für die überplante Wegefläche bzw. den überplanten Grabenabschnitt im zentralen Bereich werden die im jüngeren Bebauungsplan Nr. 59 für die Industriegebietsflächen festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) von 67/52 dB (A)/qm tags/nachts übernommen.

Die in den früheren Bebauungsplänen für die Teilflächen jeweils getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls unverändert übernommen. Damit bleiben für die Industriegebietsflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 und die maximale Sockelhöhe von 0,5 m sowie die maximale Gebäudehöhe von 15 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem Baukörper bestehen (s. Anlage 1).

3.2 Verkehrsflächen und Anbindungen

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes umfasst die geplante Straßen-trasse und die erforderlichen Anbindungen an das bestehende Straßennetz.

Der Bebauungsplan setzt diese Flächen entsprechend als Straßenverkehrsfläche fest. Die Breite ist mit überwiegend 12 m ausreichend dimensioniert, um einen für Gewerbeverkehr erforderlichen ordnungsgemäßen Ausbau sicherzustellen.

Die für den Anschluss der Erschließungsstraße erforderliche Aufweitung der Berßener Straße (L 54) und die im Zuge der Landesstraße geplante Linksabbiegespur werden verkehrsgerecht nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL, Ausgabe 2012) erstellt und können innerhalb der bestehenden Straßenparzelle realisiert werden. Bezüglich der konkreten Realisierung und Ausbauplanung ist mit dem Straßenbaulastträger eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. Die hierfür erforderlichen Ausführungsunterlagen liegen dem Straßenbaulastträger, Geschäftsbereich Lingen, bereits zur Prüfung vor.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sind z.T. bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese konnten jedoch bereits abgeschlossen und die für die Straßentrasse benötigten Flächen vollständig von der Gemeinde erworben werden.

Durch die geplante Straßenverkehrsfläche und den Anschluss an die Landesstraße 54 werden im westlichen Bereich einzelne Gehölze und Teile eines geplanten Pflanzstreifens (B.-Plan Nr. 59) sowie ein im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzter 10 m breiter Grünstreifen überplant. Diese sind entsprechend auszugleichen (s.a. Kap. 4.2)

3.3 Bauweise und Baugrenzen

In den Bebauungsplänen Nr. 50 und 59 wurde für die Industriegebiete (GI) keine Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Diese Festsetzung soll weiterhin Bestand haben und wird auch für die Erweiterungsfläche im zentralen Bereich des Plangebietes übernommen.

In Bezug auf die Berßener Straße (L 54) befindet sich das Plangebiet außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Aufgrund der dadurch einzuhaltenen 20 m-Bauverbotszone wird die westliche Baugrenze an den geplanten Ausbau angepasst und mit einem Abstand von 7- 9 m zur Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt.

Entlang der inneren Erschließungsstraße werden einheitlich nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 5 m festgesetzt. Im östlichen Bereich schließen die Baugrenzen an die mit dem Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten Baugrenzen an.

Im zentralen Bereich werden Teile einer Straßenparzelle sowie einer Grabenparzelle in die Industriegebietsfestsetzung einbezogen um hier einen durchgehenden Bauteppich zu schaffen und damit die Nutzungsmöglichkeiten für den sich ansiedelnden Betrieb zu verbessern.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 50 und 59 wurden für die ausgewiesenen Gewerbeflächen Regelungen getroffen, um eine stärkere Durchgrünung des Industriegebietes zu erreichen bzw. um die Versickerungsmöglichkeiten im Gebiet trotz des möglichen hohen Versiegelungsgrades zu verbessern.

So ist auf den jeweiligen Baugrundstücken je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Diese örtliche Bauvorschrift ist durch eine weitere Festsetzung ergänzt, wonach Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenlochsteinen, Schotterrasen o.ä., herzustellen sind.

Die örtlichen Bauvorschriften werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 50 wurde zwischen den Industriegebietsflächen ein Streifen von 10 m Breite als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser wird mit der vorliegenden Planung ebenso überplant wie Teile eines am westlichen Rand im Übergang zur Berßener Straße geplanten Gehölzstreifens sowie dort vorhandene Einzelbäume und Teile eines Grabens (s.a. Kap. 4.2). Soweit der Gehölzstreifen nicht für die geplante Straßentrasse in Anspruch genommen werden muss, bleibt das Anpflanzungsgebot jedoch unverändert erhalten.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Nach § 41 Abs. 1 BImSchG ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nennt in § 1 die Voraussetzungen einer wesentlichen Änderung im Sinne des § 41 BImSchG. Demnach ist die Änderung wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird, oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB (A) oder auf mindestens 70 dB (A) tags oder mindestens 60 dB (A) nachts erhöht wird.

Die vorliegende Planung dient der Schaffung einer neuen Haupteinfahrtsstraße im Gewerbestandort „Püttkesberge“. Aufgrund der zunehmenden Erweiterung des Gewerbestandes nach Süden soll die Straße die bestehenden Erschließungsstraßen ergänzen und die Erschließungssituation für die Gewerbeflächen verbessern.

Im Bereich der vorhandenen Landesstraße (L 54) sind keine neuen Fahrstreifen, sondern nur die Schaffung einer Linksabbiegespur geplant. Durch die

Planung ist auf der L 54 von keinem wesentlichen Anstieg der Fahrzeugzahlen, sondern lediglich von einer Umverteilung der Verkehrsmengen auszugehen, da insbesondere der von Süden kommende Verkehr der L 54 nicht bis zur weiter nördlich verlaufenden Industriestraße folgen muss, um den Gewerbestandort anzufahren.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Gewerbestandes und als Industriegebietsflächen festgesetzt. Die am Gewerbestandort zum Teil vorhandenen Betriebswohnungen müssen die dort zulässigen Immissionen hinnehmen. Die nächste, südlich im Außenbereich gelegene Wohnnutzung hält zum Plangebiet bereits einen Abstand von über 200 m ein. Somit sind unzulässige Lärmimmissionen oder erhebliche negative Auswirkungen für die Anlieger durch diese Maßnahme nicht zu erwarten.

Durch die geplante Erschließungsstraße werden ein Grünstreifen sowie Teile eines geplanten Pflanzstreifens überplant, aber auch das bisher festgesetzte Industriegebiet wird um ca. 1.400 qm reduziert. Hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen ergeben sich für die umliegenden Wohnnutzungen daher ebenfalls keine negativen Auswirkungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und die maximale Höhe der baulichen Anlagen) werden nicht verändert.

Nach Auffassung der Gemeinde werden die nachbarlichen Belange durch das geplante Vorhaben insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 21.650 qm. Durch den Bebauungsplan soll vorrangig die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer neuen Erschließungsstraße geschaffen werden. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 7.480 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit grundsätzlich gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall wurde im Bebauungsplan Nr. 50 zwischen den Baugebieten eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche durch Sukzession als Ruderalflur entwickelt werden sollte und daher auszugleichen ist.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 sollte angrenzend zur L 54 ein Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen entwickelt werden. Dieser wird zukünftig von der geplanten Erschließungsstraße unterbrochen. Zudem wird ein Grabenabschnitt sowie ein in diesem Bereich zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum überplant.

Die Landesstraße 54 war bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Auch in diesem Bereich werden durch den Bau der Linksabbiegespur und den Anschluss der Erschließungsstraße einzelne Gehölze bzw. eine Wallhecke überplant.

Unabhängig von den Regelungen des § 13 a BauGB sollen daher im vorliegenden Fall die Eingriffe, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen, ausgeglichen werden. Die Bewertung wird nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) vorgenommen. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Bisheriges Entwicklungsziel (B.-Pläne Nr. 50 und 59):			
Industriegebiet (GRZ 0,8)	10.772 qm	-	-
versiegelt (80 %)	8.618 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	2.154 qm	1 WF	2.154 WE
Straßenverkehrsfl. außerhalb der L 54	1.797 qm	-	-
versiegelt (80 %)	1.438 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	359 qm	1 WF	359 WE
Öffentliche Grünfläche (ÖG)	2.291 qm	3 WF	6.873 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	1.359 qm	3 WF	4.077 WE
Graben	557 qm	2 WF	1.114 WE
Sonstige Flächen:			
Verkehrsfläche der L 54	4.876 qm	-	-
versiegelt	1.543 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt, davon	3.333 qm	-	-
halbruderaler Gras- und Staudenflur	2.048 qm	1 WF	2.048 WE
Altbaumbestand (westl. L 54)	360 qm	3 WF	1.080 WE
Wallhecke	925 qm	-	-
Gesamtfläche:	21.652 qm		
Eingriffsflächenwert:			17.706 WE

Die vorliegende Planung sieht künftig folgende Flächennutzungen vor.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
BBP Nr. 90	21.652 qm	-	-
Industriegebiet (GRZ 0,8)	9.347 qm	-	-
versiegelt (80 %)	7.478 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	1.869 qm	1 WF	1.869 WE
Straßenverkehrsfl. außerhalb L 54	6.359 qm	-	-
versiegelt (80 %)	5.087 qm	0 WF	0 WF
unversiegelt (20 %)	1.272 qm	1 WF	1.272 WF
Verkehrsfläche der L 54	4.876 qm	-	-
versiegelt	2.249 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt, davon	2.627 qm	-	-
halbruderales Gras- und Staudenflur	2.002 qm	1 WF	2.002 WE
Altbaumbestand (westl. L 54)	0 qm	3 WF	0 WE
Wallhecke	625 qm	-	-
Siedlungsgehölz (HSE)	1.070 qm	3 WF	3.210 WE
Gesamtfläche:	21.652 qm		
Kompensationswert:			8.353 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein Kompensationswert von **8.353 WE**.
Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**17.706 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **9.353 WE**, welches extern ausgeglichen werden soll.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 der Gemeinde Sögel ergab sich durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Plangebietsfläche ein **Kompensationsüberschuss von 3.446 WE**. Dieser Überschuss wird zur Kompensation des vorliegenden Defizits in Anspruch genommen und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 90 zugeordnet.

Nach Abzug dieser Werteinheiten verbleibt somit noch ein Defizit von **5.907 WE**.

Dieses Defizit soll durch die noch zur Verfügung stehende Kompensation aus der Waldumwandlung Jelges ausgeglichen werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland stehen im Rahmen der Waldumwandlung „Fläche Jelges“ aus dem Jahr 2012 noch **41.382 WE** für eine Kompensation nach Naturschutzrecht zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 47/1 (21.982 qm), 52 (8.543 qm), 56

(7.087 qm) und Flurstück 66 (12.593 qm) der Flur 53 in der Gemarkung Sögel in einer Gesamtgröße von 50.205 qm.

Auf dem Flurstück 66 befand sich schon ein kleinerer Gehölzbestand in der Größe von 483 qm, sodass im Bereich der vorgenannten Flurstücke eine Waldersatzfläche in der Größe von 49.722 qm zur Verfügung stand.

Für die Ersatzaufforstung Jelges wurden entsprechend dem Landeswaldgesetz 41.382 qm dieser Flurstücke mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet. Im Bereich dieser Fläche stehen somit noch 41.382 WE für eine Kompensation nach Naturschutzrecht zur Verfügung (brachgefallene Sukzessionsflächen wurden mit Erlen bepflanzt; Aufwertung um 1 WF).

Von dieser zur Verfügung stehenden Kompensation wurden bereits zugeordnet:

- BBP Nr. 87 2.196 WE

Somit stehen im Bereich der vorgenannten Flurstücke noch 39.186 WE für eine Kompensation zur Verfügung.

Das im Rahmen der vorliegenden Planung noch verbleibende Defizit in der Größe von 5.907 WE soll im Bereich dieser noch zur Verfügung stehenden Kompensation ausgeglichen werden. Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 90 werden somit 5.907 WE zugeordnet, sodass im Bereich der vorgenannten Flurstücke noch **33.279 WE** für eine Kompensation nach Naturschutzrecht zur Verfügung stehen.

Da im Bereich der vorgenannten Flurstücke insgesamt 49.722 qm Waldersatzfläche geschaffen wurde, aber nur ein Waldersatz in der Größe von 41.382 qm nötig war, stehen im Bereich der o.g. Flurstücke **zusätzlich noch 8.340 qm für einen Waldersatz nach Landeswaldgesetz und gleichzeitig als Kompensation nach Naturschutzrecht** zur Verfügung. Von diesen noch zur Verfügung stehenden 8.340 qm wurden dem Bebauungsplan Nr. 75 „Püttkesberge“ bereits 1.865 qm als Waldersatz und gleichzeitig als Kompensation nach Naturschutzrecht zugeordnet, sodass im Bereich dieser Flurstücke zurzeit noch **6.475 qm als Waldersatz und gleichzeitig als Kompensation nach Naturschutzrecht** zusätzlich zu den genannten 33.279 WE zur Verfügung stehen.

Die entlang der Landesstraße 54 verlaufende **Wallhecke**, die sich durch einen stark degradierten Walkörper und alten Eichenbestand auszeichnet, muss auf einer Länge von ca. 60 m für die Herstellung der Einmündung beseitigt werden. Diese gemäß § 22 NAGBNatSchG geschützte Wallhecke wird im Verhältnis 1 : 2 an anderer Stelle im Gemeindegebiet ersetzt.

Kompensation der Wallhecke (Anlage 2)

Die Kompensation der Wallhecke erfolgt am westlichen Rand der Ortslage von Sögel, auf einer Dreiecksfläche zwischen der Bahnstrecke Lathen – Werlte im Norden und der Sprakeler Straße im Süden. Dieses Flurstück (61/1, Flur 68,

Gemarkung Sögel) in einer Größe von 3.278 qm stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme als ungenutzte Grünlandfläche dar, auf der schon seit geraumer Zeit Oberboden gelagert wird. Entlang der Bahnstrecke ist bereits eine Wallhecke vorhanden, deren Wallkörper stark degradiert ist. Diese, mit alten Gehölzstrukturen bestandene Wallhecke, soll in Teilen „repariert“ werden, d.h. der Wallkörper soll wieder ergänzt werden, ohne die Stämme der vorhandenen Bäume mit Boden anzuschütten. Am westlichen und südlichen Rand der Fläche soll eine neue Wallhecke errichtet werden. Diese neue Wallhecke kann hier auf einer Länge von ca. 145 m entstehen. Der Wallkörper mit einer Endhöhe von 1,20 m und einem Wallfuß in einer Breite von 3 m wird mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt (Anlage 2).

Der westliche Rand des Flurstücks 61/1 liegt dabei soweit östlich, dass das Sichtfeld auf die Ortsumgehungsstraße (Hümmlinger Ring) mehr als ausreichend freigehalten wird.

Die innenliegende Fläche wird mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt und als Streuobstwiese hergerichtet. Die Obstbäume werden in einem ausreichenden Abstand zur Bepflanzung der Wallhecke gesetzt. Die Fläche wird tiefenge-lockert und mit der „RSG RiegerHoffmann Blumenwiese“ angesät.

Die Pflege der Streuobstwiese wird durch die Gemeinde Sögel sichergestellt.

Die Wallhecke nimmt eine Fläche von 435 qm ein ($145 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 435 \text{ qm}$). Die entstehende Streuobstwiese ($3.278 \text{ qm} - 435 \text{ qm} = 2.843 \text{ qm}$) wird mit einem Aufwertungspunkt bewertet.

Mit dieser Ausgestaltung kann sich die vorhandene Dreiecksfläche zu einem wertvollen Trittsteinelement innerhalb sich weiter ausdehnender Wohnbebauung entwickeln.

Die Wallhecke in einer Länge von 145 m wird vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan als Kompensation für den verlorengehenden Wallheckenabschnitt entlang der Landesstraße 54 zugeordnet.

Im Bereich der Dreiecksfläche stehen somit **noch 2.843 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe** zur Verfügung.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Daher können bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes betroffen sein.

Von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind der Baumbestand bzw. ein Wallheckenabschnitt im Bereich der Landesstraße 54 und ein kurzer Grabenabschnitt entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts der Straße „Diekkämpe“.

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 83 und Nr. 84, deren Geltungsbereich sich südlich an das vorhandene Plangebiet

anschließt, wurden im Jahr 2016 die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien untersucht. Das vorliegende Plangebiet war seinerzeit Bestandteil des Untersuchungsgebietes.

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde seinerzeit als Brutvogelgebiet von lokaler Bedeutung bewertet. Im Nahbereich der Plangebietsflächen der vorgenannten Bebauungspläne ließen sich vornehmlich gehölzbewohnende Arten nachweisen. Bei keiner der Brutvogelarten handelte es sich um eine Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie. Innerhalb des Untersuchungsgebietes gab es keinen Brutnachweis oder –verdacht für Arten, die nach Vogelschutzrichtlinie einen besonderen Schutz genießen und für deren Erhalt Maßnahmen getroffen werden müssten.

Fledermäuse

Zwischen Mai und September 2016 konnten 5 Fledermausarten jagend im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Die Arten sind im ländlichen Kulturraum weit verbreitet und flächendeckend anzutreffen. Es wurden keine Hinweise auf Quartierstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt.

Amphibien

Zwischen März und Juni konnten im straßenbegleitenden Graben des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts der Straße „Diekkämpe“ neben Kaulquappen des Grasfroschs, nur adulte Tiere des Teichfroschkomplexes festgestellt werden.

Um bei der Umsetzung der vorliegenden Planung den Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können, dürfen Baumfällungen ausschließlich in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Auch die vorhandene Grabenstruktur darf ausschließlich in den Wintermonaten verfüllt werden, um einen Zuzug und das Abbläuen von potenziell möglichen Gras- und Teichfröschen zu verhindern und damit Verbotstatbestände zu vermeiden. Da unmittelbar angrenzend zu den überplanten Strukturen, Strukturen mit gleichem Aufbau und gleicher Zusammensetzung weiterhin vorhanden sind, stehen für Flora und Fauna genügend Ausweichflächen zur Verfügung, sodass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 50 und 59 wurde die Erschließung der festgesetzten Baugebiete von Norden über den Twickenweg bzw. die Straße „Diekkämpe“ vorgesehen. Diese Straßen haben nach Norden über die Industriestraße Anschluss an die Berßener Straße (L 54) bzw. die Ortskernentlastungsstraße (L 53).

Mit der vorliegenden Planung wird im Gebiet eine neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließungssituation am stetig wachsenden Gewerbestandort zu verbessern. Die neue Straße erhält im Westen Anschluss an die Berßener Straße (L 54), im zentralen Bereich an die Straße „Diekkämpe“ und im Osten an den Twickenweg. Die geplante Straße schafft somit eine neue Querverbindung von der L 54 zum östlichen Bereich des Gewerbestandes und stellt die neue Haupteerschließungsstraße für den südlichen Teil des Industriegebietes dar.

Die Landesstraße 54 wird im Einmündungsbereich aufgeweitet und um eine Linksabbiegerspur ergänzt. Die hierfür erforderlichen Flächen werden insgesamt in den Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Gebiet befindet sich in Bezug auf die L 54 außerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten somit die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG:

- 20 m – Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraße

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

- 40 m – Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Im Bereich der Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Vorgaben des § 24 NStrG werden wie folgt berücksichtigt:

- Die westliche Baugrenze wird an den geplanten Ausbau der L 54 angepasst und mit einem Abstand von 7- 9 m zur Straßenverkehrsfläche neu festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass der Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, zur Landesstraße eingehalten ist.
- Die L 54 und die geplante Erschließungsstraße sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im übrigen Bereich bleibt entlang der L 54 ein Pflanzstreifen festgesetzt. Damit grenzen die Gewerbegrundstücke nicht unmittelbar an die L 54 an und es wird sichergestellt, dass ein Zugang zum Industriegebiet nur über die geplante Erschließungsstraße erfolgen kann.
- Entlang der L 54 wird zusätzlich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist das Zu- und Abfahrtsverbot auch im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße auf 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße, festgesetzt.

Des Weiteren sind von Seiten der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zum geplanten Knotenpunkt L 54 / Erschließungsstraße folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Kostenträger für die Herstellung des Knotenpunktes ist gemäß § 34 Abs. 1 NStrG die Gemeinde Sögel. Die Unterhaltung des Knotenpunktes richtet sich nach § 35 Abs. 1 NStrG i.V.m. § 1 StrKrVO. Die dadurch dem Land entstehenden Mehrunterhaltungskosten sind nach § 35 Abs. 3 NStrG von der Gemeinde Sögel auf der Grundlage der Ablösungsrichtlinien dem Land zu erstatten.
- Nach Abstimmung der Bauausführungsplanung mit der Landesbehörde ist für den Knotenpunkt auf Kosten der Gemeinde ein Sicherheitsaudit der Planungsphase „Ausführungsentwurf“ gem. den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen (ESAS) durch einen zertifizierten Auditor samt einer Stellungnahme zum Auditbericht durchzuführen. Anschließend sind die Planunterlagen der Landesbehörde, Geschäftsbereich Lingen nochmals zur Überprüfung vorzulegen.
- Mit der Herstellung des Knotenpunktes darf erst nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.

Von der Landesstraße 54 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die L 54 sind Sichtfelder in der Größenordnung 15/200 m vorgesehen. Als Hinweis ist in die

Planzeichnung aufgenommen, dass die dargestellten Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten sind (Einzelbäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches können zugelassen werden).

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Frage der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde bereits in den Bebauungsplänen Nr. 50 und 59 geklärt. Mit der Schaffung einer neuen Erschließungsstraße kann die Trasse bei Bedarf jedoch auch für die Errichtung technischer Versorgungsanlagen herangezogen werden.

Gewässer III. Ordnung

Im zentralen Bereich des Plangebietes verläuft parallel zur Straße „Diekkämpfe“ ein Graben, ein Gewässer III. Ordnung. Der nördliche Teilabschnitt der Grabenfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 59 und wurde als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche soll mit der vorliegenden Planung dem Industriegebiet zugeordnet werden. Für die Überplanung des Grabenabschnittes ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Gashochdruckleitung

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft parallel zum Twickenweg eine Erdgastransportleitung von 100 mm Nennweite der EWE.

Laut EWE unterliegt ein Schutzstreifen von beidseitig 4 m Nutzungsbeschränkungen. Zu der Leitung muss mit Wohngebäuden ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden. Ein Überbauen der Leitung einschließlich der Schutzstreifen ist nicht gestattet. Die Schutzstreifen ist auch von tiefwurzeln-dem Pflanzenbewuchs frei zu halten.

Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan dargestellt und liegt, einschließlich der Schutzstreifen, vollständig innerhalb der Straßenverkehrsflächen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelas-

tung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Sögel sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Straßenverkehrsfläche	11.235 qm	51,9 %
Industriegebiet	9.347 qm	43,2 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.070 qm	4,9 %
Plangebiet	21.652 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

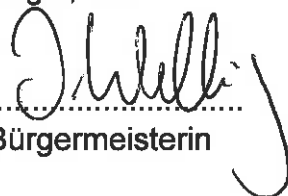
Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 09.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

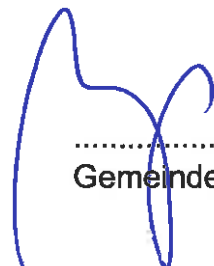
Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.09.2018.

Sögel, den

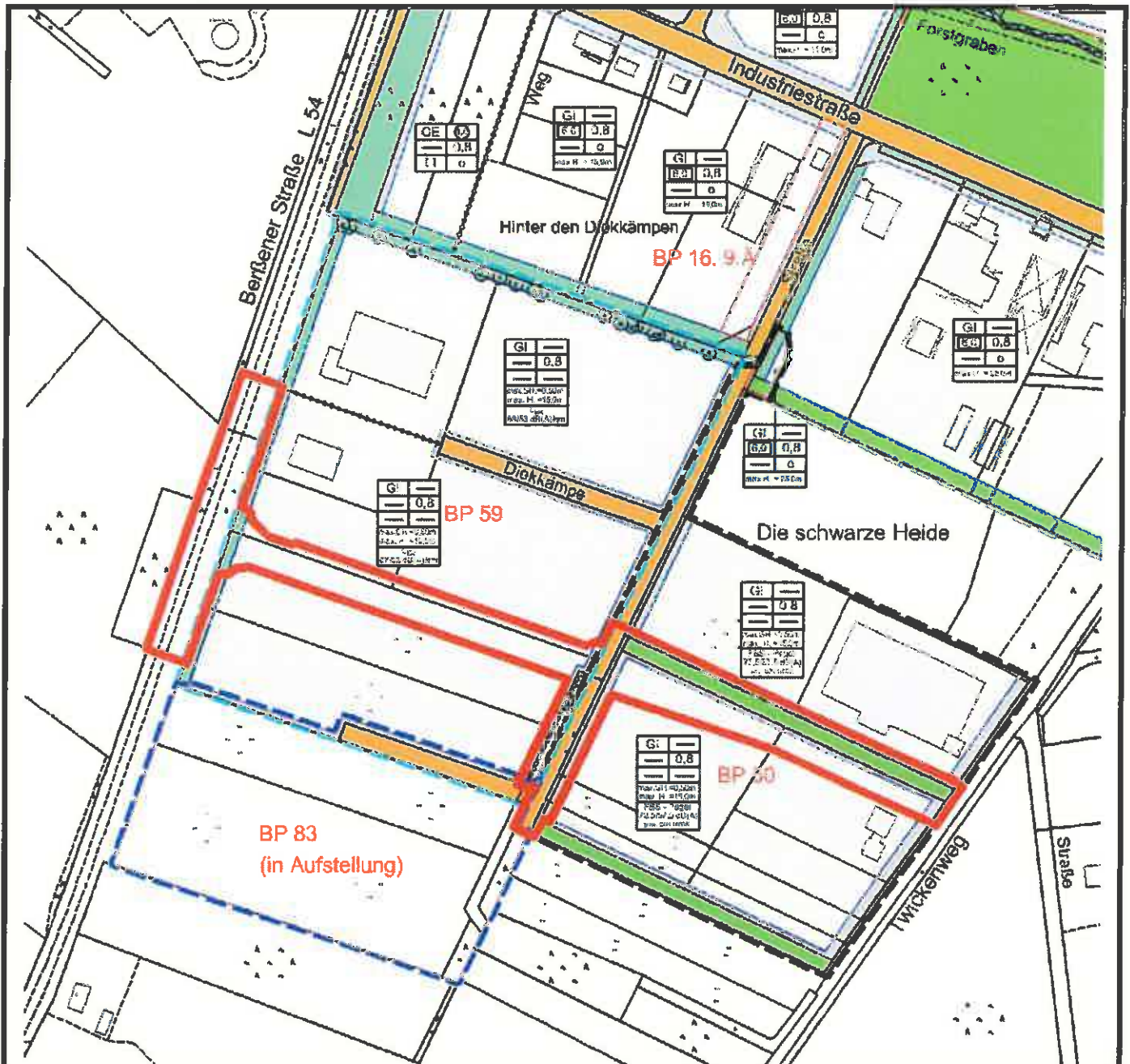

Bürgermeisterin




Gemeindedirektor

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen und angrenzende Bebauungspläne
2. Kompensation Wallhecke

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 90
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 50
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 59
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 16
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 83 (in Aufstellung)

Festsetzungen der Bebauungspläne:

- | | |
|--|--|
| GI / GE | Industrie- / Gewerbegebiet |
| 0,8 | Grundflächenzahl |
| 1,6 | Geschossflächenzahl |
| SH | maximale Sockelhöhe |
| H | maximale Höhe der baulichen Anlagen |
| FBS/ | Mögliche flächenbezogene Schalleistungspegel / |
| LEK | Emissionskontingente in dB (A) /qm tags/nachts |
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| | Öffentliche Grünfläche |
| | Zu erhaltender Einzelbaum |
| | Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben) |

6,0 Baumassenzahl

Gemeinde Sögel
Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 90

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen und
angrenzende
Bebauungspläne**

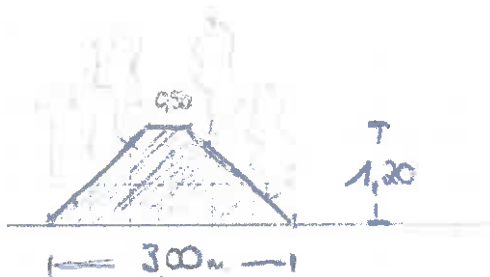
- unmaßstäblich -



Bepflanzung der Wallhecke:

- | | | |
|---|---------------------------|----------------|
| ✓ | <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| ✓ | <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| ✓ | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| ✓ | <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| ✓ | <i>Sambucus nigra</i> | Schw. Holunder |
| ✓ | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |

und auf ca. 10m Länge eine Stieleiche



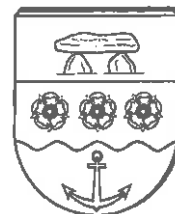
Gemeinde Sögel

Anlage 2
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 90
„Haupterschließungsstraße
Industriegebiet Süd“

**Kompensation
Wallhecke**

AMTSBLATT

für den Landkreis Emsland



2018

Ausgegeben in Meppen am 15.11.2018

Nr. 29

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland		B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden	
506 Sitzung des Ausschusses für Kultur und Tourismus	383	514 Amtliche Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Geeste; Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 130 „Westlich der Schwalbenstraße“, OT Dalum mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO), gem. § 13 b BauGB	385
507 Sitzung des Schulausschusses	383	515 Amtliche Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems); Örtliche Bauvorschrift der Stadt Haren (Ems) über die Anzahl notwendiger Einstellplätze (Stellplatzsatzung)	386
508 Bekanntmachung; Feststellung des Ergebnisses der Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); B+M Föcke Bioenergie GbR, Hase-lünne	383	516 Amtliche Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems); Bebauungsplan Nr. 02-03/01 „Altharen Ortskern, Teil III – 1. Änderung“, Ortsteil Altharen	387
509 Bekanntmachung; Feststellung des Ergebnisses der Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Cordes Agrar GmbH & Co. KG, Hase-lünne	384	517 Amtliche Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems); Bebauungsplan Nr. 02-02/04 „Altharen Ortskern, Teil II – 4. Änderung“, Ortsteil Altharen	387
510 Bekanntmachung; Feststellung des Ergebnisses der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Bohlen & Doyen GmbH, Wiesmoor	384	518 Amtliche Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems); Einziehung eines Teilstückes der Dieselstraße, Stadtkern	388
511 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); H. und T. Gödde GbR, Geeste	384	519 Amtliche Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems); Lärmaktionsplanung	388
512 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (2010-75/EU); Heinrich Mödden, Papenburg	385	520 Bauleitplanung der Gemeinde Lähden, Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Hohen Zuschläge“, 1. Änderung	388
513 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Triphaus, Dörpen	385	521 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Lahn (Hebesatzsatzung)	389
		522 Hundesteuersatzung der Gemeinde Lahn ab dem 01.01.2019	389
		523 Gemeinde Lahn – Satzung über die Erhebung von Vergnügungssteuer (Vergnügungssteuersatzung) vom 06.11.2018	392
		524 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Rastdorf (Hebesatzsatzung)	396

	Inhalt	Seite		Inhalt	Seite
525	Hundesteuersatzung der Gemeinde Rastdorf ab dem 01.01.2019	396	536	Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; Beschleun. Zusammenlegung Neuringe II, Landkreis Emsland	408
526	Gemeinde Rastdorf – Satzung über die Erhebung von Vergnügungssteuer (Vergnügungssteuersatzung) vom 01.11.2018	399			
527	Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich Wahner Straße“ der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	403			
528	1. Nachtragshaushaltssatzung; 1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der 1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Sögel für das Haushaltsjahr 2018	404			
529	Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 90 „Haupterschließungsstraße Industriegebiet Süd“ der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 (BauGB)	404			
530	Bekanntmachung; Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 120. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Sögel); Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB)	405			
531	Bekanntmachung der Gemeinde Surwold; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Kanalplätzen V“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB); hier: Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	405			
532	Bekanntmachung der Samtgemeinde Werlte; A 38. Flächennutzungsplanänderung – Stadt Werlte – Wohnbauflächen –	406			
533	Bekanntmachung der Samtgemeinde Werlte; A 30. Flächennutzungsplanänderung – Gemeinde Lorup – Sondergebiet Tierhaltung –	406			
534	Bekanntmachung der Stadt Werlte; Bebauungsplan Nr. 111 „Südlich Markuslust“	407			
C. Sonstige Bekanntmachungen					
535	Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg; Flurbereinigungsverfahren Lindern-Entlastungsstraße, Landkreis Cloppenburg; Az.: 4.1.2 - 611 - 2465 / 0.9	408			

